

Yttrande rörande **KS 109-2249/2008**

**Nya arrendeavtal mellan Stockholms kommun och koloniträdgårdar och fritidsträdgårdar inom kommunens gränser.**

FSSK vill börja med att begära att ärendet inte behandlas i Kommunstyrelsen förrän efter sommaren eftersom förändring skett sedan FSSK's samtal i arbetsgruppen både beträffande arrendetidens längd vilket innebär nya skrivningar och att vissa byggnader inom koloniområdena ska övertas av respektive koloniförening vilket nu finns i stadsledningskontorets förslag till avtal. Fullmäktige ska enligt plan behandla ärendet den 7 september. FSSK's begäran grundas på att vi anser att några frågor är så intrikata juridiskt att vi vill att FSSK bereds tillfälle till juridisk rådfrågning innan Kommunstyrelsen tar ställning. Detta gäller bl. a. avtalstidens längd och också överlämnande av delar av fast egendom.

FSSK har utöver tidigare lämnade synpunkter (bilaga 6 i stadsledningskontorets utskick till remissinstanserna) beretts möjlighet att vara remissinstans till Kommunstyrelsen.

Detta yttrande behandlar kort de delar i förslaget, där vi menar att ändringar eller klargöranden måste göras. Vissa detaljer måste gås igenom så att formuleringarna blir hållbara för lång tid framåt. FSSK anser att vissa delar i avtalstexterna även måste granskas av den juridiska expertis som står FSSK till tjänst. Med den extremt korta remisstiden är detta omöjligt vilket inte kan anses acceptabelt i samband med att tre parter skall teckna avtal med varandra i två led, nämligen Stockholms stad med koloniföreningarna, därefter koloniföreningarna med enskilda medlemmar. FSSK utgår från att vi bereds denna möjlighet. De kommande avtalen berör uppemot 8000 Stockholmsfamiljer för vilka kolonilotten är en stor investering både i personligt engagemang och i nedlagda resurser.

FSSK har inte något emot att staden beslutar om enhetliga avtal för upplåtelse av mark för koloniträdgårdsändamål och likaså anvisar normalavtal för koloniträdgårdsföreningarnas avtal med de enskilda medlemmarna /kolonisterna. De idag gällande avtalen är så konstruerade att de ska fungera i samspel med föreningarnas stadgar och ordningsföreskrifter samt även att vara oantastliga ur juridisk synvinkel. Staden och FSSK har i samband med tillskapandet av dessa regelverk försökt skapa ett system som värnar om koloniträdgårdsverksamhetens grundläggande idéer. Det är därför av yttersta vikt att även fortsättningsvis värna om detta system och helst förbättra det ytterligare i förhållande till de erfarenheter som staden och kolonisterna erhållit under den gångna avtalstiden.

FSSK tar i det följande upp de punkter i avtalsförslagen, som vi i första hand vill kommentera:

#### Punkt 1

Avgiften 5,50 kronor per kvadratmeter för koloniträdgårdar med stugor är högre än vad FSSK tidigare uttalat vara rimlig. FSSK anser att spannet skulle ligga mellan 4-5 kronor. FSSK kan dock godta föreslagen avgift att gälla från 1 oktober 2010 under förutsättning av att avtalen inte ytterligare medför stora kostnadsökningar genom andra villkorsändringar.

Punkt 4 och 5 kommenteras tillsammans.

FSSK accepterar inte föreslagna mallar utan föregående granskning av egen jurist. FSSK kommenterar de problem vi för närvarande noterat.

#### **Mallar för koloniträdgårdsföreningar**

Vissa paragrafer är formulerade så att FSSK inte kan förstå att stadens jurister skulle godkänna formuleringarna. FSSK uppfattar att förslagen till avtal mellan staden och föreningarna inte är i överensstämmelse med förslagen till medlemsavtal i frågan om avtalstidens längd och uppsägning eller avsaknad av sådan.. Det måste ligga i både stadens och de enskilda kolonisternas intresse att avtalen samspelar på ett hållbart sätt även i framtiden. De arrendeavtal som skall ligga till grund för denna verksamhet är juridiskt komplicerade eftersom upplåtelsen sker i två steg, först från staden till föreningen och därefter från föreningen till den enskilde kolonisten. Om staden vill värna om koloniträdgårdsverksamheten i framtiden och om dess nytta för stadens invånare måste staden ge ordentliga förutsättningar för föreningarna och deras medlemmar att bedriva en positiv och uppskattad verksamhet. Därigenom kan koloniträdgårdarna även i fortsättningen vara till nytta och glädje inte enbart för kolonisterna utan för alla som vistas i Stockholm. Ett grundläggande villkor är att upplåta mark för koloniträdgårdssändamål med långa arrendeavtal så att kolonisterna får möjlighet att investera i verksamheten både ekonomiskt och med omfattande egna arbetsinsatser.

FSSK anser att en upplåtelseid om 5 år är alldeles för kort för att uppnå dessa syften. Att dessutom i avtalen skriva in att upplåtelseerna upphör utan uppsägning och att försöka skriva bort jordabalkens skyddsbestämmelser för bostadsarrende anser vi helt oacceptabelt. Dessa lagbestämmelser är till skydd för den enskilde arrendatorn och dennes egendom.

I förslaget till medlemsavtal är avtalstiden också fem år men med en uppsägningstid på ett år. Är det stadens avsikt att föreningarna ska säga upp sina arrendatorer vart femte år för att därefter avvakta om staden förlänger avtalet med föreningen? Innebär föreslagen skrivning att föreningen skall ansöka hos arrendenämnden vart femte år om dispens för de delar i varje medlemsavtal som inte stämmer med jordabalken? Det finns mer än 5.000 kolonilotter med bostadsarrende i Stockholm.

För en enskild person är det en stor investering att köpa en kolonistuga, ofta mer än 100.000 kronor. Genom den unika form av hembud som avtalen i Stockholm stipulerar, där priset fastställs genom en värdering efter mall utformad av FSSK förhindras spekulationspriser. Men även med denna prisbegränsning utgör kolonistugan och koloniträdgården en stor investering för de flesta. Att tro att personer vill göra denna investering med vetskap om att kontraktstiden kanske bara är ett eller två år är inte att vara realistisk. Hur ska den kolonist göra som vill sälja och inte får sålt eller för den delen dödsbon som ställs inför samma problem? Därtill kommer frågan om föreningarnas möjligheter till investeringar. Det torde bli mycket dyrbart och oftast omöjligt för föreningarna att klara större investeringar i gemensamma anläggningar eller byggnader.

**Avtalstiden bör av ovan anförda skäl sättas till 25 år.** Ett förbehåll i avtalen för enstaka återtaganden av delområden vart femte år kan FSSK acceptera. FSSK förstår inte varför staden skulle vilja ha den kortaste avtalstiden, som medges i lag. Är det verkligen stadens mening att stadsplaneringen är så osäker i Stockholm att de markområden som i gällande planer har avdelats för befolkningens rekreation och välbefinnande inte ska vara säkrade längre än fem år?

#### **Mallar för fritidsträdgårdar**

**Avtalstiden mellan fritidsträdgårdsförening och staden bör också sättas till 25 år** om staden vill medverka till att även odlingsområdena ska skötas på ett tilltalande sätt och bidra till stadens skönhet. Även för dessa föreningar tillkommer investeringsbehov som inte kan klaras om avtalstiden är för kort. Detta kan bli särskilt aktuellt om staden samtidigt genom de nya avtalen ålägger föreningarna ett ökat ansvar för underhåll och nyanläggning.

#### **Punkt 6**

FSSK menar att föreslagna ordningsföreskrifter är en bra grund men att det måste finnas utrymme för separata kompletteringar anpassade till de lokala förhållandena i respektive förening.

#### **Överlåtelse av byggnader och andra anläggningar**

FSSK anser att det finns juridiska problem med de föreslagna överlåtelseerna av byggnader och andra anläggningar från staden till föreningarna. Därtill kommer att en sådan överlåtelse drabbar föreningarna mycket olika beroende av i vilket skick staden överlämnar anläggningarna.

#### **Punkt 7**

FSSK anser att denna punkt juridiskt är mycket tveksam. Vad säger Jordabalkens bestämmelser om ett sådant förfarande? Detta måste utredas ytterligare. Fastigheterna ägs av staden inklusive de byggnader och sk fastighetstillbehör som uppförts eller inköpts av staden. För staden är allt detta sammantaget fast egendom och kan enligt FSSK's mening inte delas på föreslaget sätt. Det strider mot gällande lagstiftning på området. Samma sak

gäller av staden nedlagda ledningar och uppförda staket. FSSK menar att koloniföreningarna inte kan eller ska ta emot byggnader eller anläggningar som staden äger. Liksom i de nu gällande avtalen kan emellertid föreningarna åläggas att underhålla och reparera stadens egendom. Till detta kan liksom idag även sättas krav på att föreningarna tecknar egna försäkringar för att klara dessa åtaganden. Det är först i samband med att det uppstår behov av nyinvesteringar i dessa fastigheter som staden kan komma att behöva skjuta till resurser.

Medlemmarnas egna kolonistugor utgör lös egendom och berörs inte av detta. Inte heller anläggningar eller byggnader som uppförts och bekostats helt av föreningarna omfattas av detta. De ingår inte i fastigheten och är att betrakta som lös egendom.

#### Punkt 9

FSSK anser att Forum för koloniträdgårdar är bra och att det bör skrivas ett reglemente för att klargöra vem som ska ingå och vilka uppgifter som skall hanteras där, vilka beslut som ska fattas o. s. v.

#### Övrigt

FSSK anser att det i avtalen skall stå att man ska vara medlem i FSSK. Stadsledningskontoret anför att föreningsfrihet måste råda och av det skälet ska inte någon skrivning om medlemskap finnas med. FSSK menar dock att koloniföreningar oavsett det är en koloniträdgårdsförening eller fritidsträdgårdsförening inte är att betrakta som en enskild i den mening som anges i Regeringsformen. Den enskilde kolonisten måste vara medlem i koloniföreningen för att få rätt att arrendera en lott. FSSK menar då att det inte är särskilt märkligt att föreningen i sin tur ska vara medlem i FSSK för att få rätt till markupplåtelse av staden. Det är inte den enskilde kolonisten som är medlem i FSSK utan föreningen. Ett sådant medlemskap gynnar dock den enskilde kolonisten, som får tillgång till FSSK's olika utbildningar och kurser i t. ex. odling, kompostering och miljöfrågor, stöd i värderingsfrågor och också tillgång till Koloniträdgårdsförbundet i olika frågor. Även staden gynnas av att föreningarna är med i FSSK genom att staden då har en part att kommunicera med. Avtalen som nu skrivs bör enbart gälla föreningar som är medlemmar i FSSK. Därigenom kan FSSK åta sig att fungera som en bra part för staden att överlägga/förhandla med liksom att medverka till att medlemsföreningarna följer avtalen och tillämpar gällande regelverk. Enbart under sådana förutsättningar kan FSSK fungera som remissinstans för koloniföreningarna, medverka till utbildning av föreningarnas funktionärer och upprätthålla värderingsinstrumentet för att vidmakthålla det unika hembudet och därmed undvika spekulationspriser.

FSSK är en förening som helt finansieras av medlemsföreningarna. Förslaget från staden att FSSK bör ansvara för och bekosta uppdatering av boken "Leve koloniträdgården" är mycket kostsamt. Boken gavs ursprungligen ut och bekostades av staden på initiativ av dåvarande fastighetsborgarrådet

Mats Hulth. FSSK anser att det primärt är staden som har ansvar för att den uppdateras.

**FSSK vill tillägga följande till yttrandet efter att vi genomfört en snabbremiss till medlemsföreningarna.**

Föreningarna instämmer i stort i vad som anförts i FSSK's yttrande.

Vissa delar kommenteras dock särskilt av föreningarna:

Föreningarna trycker på att man anser stadsledningskontorets förslag till avtalstid helt oacceptabel.

Att försöka skriva bort det lagstadgade besittningsskyddet menar man också är oacceptabelt.

Argumenten för detta framgår tydligt i föreningarnas remissvar till FSSK:

"Att vara kolonist är ett långsiktigt åtagande. En upprustning och förbättring av en kolonilott är något man räknar med att kunna njuta av under lång tid. När ett äppelträd planteras tar det ett antal år innan några äpplen överhuvudtaget kan fås, men sedan hoppas man kunna skörda under många år. När buskar och häckar planteras tänker kolonisten långsiktigt, först om ett antal år kan man få den avkastning eller det skydd som man önskar.

Detta med långsiktigheten är någonting som överhuvudtaget är mycket viktigt hos kolonisterna. Man vill sköta jorden på ett miljövänligt och hållbart sätt, att vårda byggnader och anläggningar väl, så att allt kan komma till nytta och glädje under lång tid, både för odlarna själva och för allmänheten som får njuta av detta. Vid möten med potentiella medlemmar i koloniföreningarna betonas alltid långsiktigheten i detta att vara kolonist."

"För det fall kommunfullmäktige ändå beslutar om en upplåtelse på fem år ska avtalet inte innehålla några undantag från vad lagen säger om tider och besittningsskydd. Det kan inte vara någon vinst för staden med femårsavtal."

"FSSK kan inte acceptera att några byggnader övertas av föreningarna för det fall inte 25-årsavtal tecknas. Föreningarna och då speciellt odlingsföreningarna har inte någon möjlighet att upprätta en underhållsplan eller ha en avskrivningsplan för endast fem år."

"Om koloniträdgårdsvksamheten i en storstad som Stockholm skall kunna upprätthålla sin målsättning att göra det möjligt även för familjer med mindre inkomster att få tillgång till en trädgård måste staden bidra med rimliga arrendekostnader och med långa arrendetider. De faktiska byggkostnaderna för kolonistugor är idag så pass höga att det krävs goda ekonomiska villkor för att kunna investera i köp eller nyuppförande av en kolonistuga. Det torde vara helt uteslutet att medborgare vågar eller kan göra sådana investeringar om de endast garanteras en avskrivningstid av fem år eller mindre. Även ansträngningarna för att åstadkomma fina trädgårdar i stadens parklandskap torde minska avsevärt under sådana premisser. Om staden dessutom vill

övervältra ett ännu större ansvar för de gemensamhetsanläggningar som ska finnas på områdena krävs ytterligare investeringsvilja både ekonomiskt och arbetsmässigt bland föreningarnas medlemmar. Det är därför viktigt att även arrendetiderna för fritidsträdgårdsföreningarna blir längre än fem år.”

### **Sammanfattningsvis FSSK´s yttrande i punktform**

FSSK menar att vissa detaljer i föreslagna avtal är juridiskt mycket komplicerade. Stockholms stad måste därför bereda FSSK tidsutdräkt att rådfråga den juridiska expertis, som står FSSK till tjänst genom att senarelägga ärendet i KS.

FSSK har inte något emot enhetliga avtal för stadens upplåtelse av mark inte heller mot anvisande av normalavtal mellan föreningar och enskilda medlemmar.

FSSK kan godta föreslagna avgifter under förutsättning att inte andra villkorsändringar medför stora kostnadsökningar.

FSSK motsätter sig en avtalstid på fem år, avtalstiden bör vara tjugofem år mellan staden och koloniträdgårdsföreningarna liksom för fritidsträdgårdsföreningarna. Detsamma gäller för koloniträdgårdsföreningarnas medlemsavtal.

FSSK motsätter sig att avtal föreslås upphöra utan uppsägning.

FSSK anser det oacceptabelt att skriva bort jordabalkens skyddsbestämmelser för bostadsarrenden. Detta är lagbestämmelser till skydd för den enskilde arrendatorn och dennes egendom.

För det fall kommunfullmäktige ändå beslutar om en upplåtelse på fem år ska avtalet inte innehålla några undantag från vad lagen säger om tider och besittningsskydd.

FSSK anser att det finns juridiska tveksamheter med föreslagna överlåtelser av fast egendom till föreningarna, FSSK´s uppfattning är att det finns skäl att ytterligare utreda detta.

FSSK kan inte acceptera att några byggnader övertas av föreningarna för det fall inte 25-årsavtal tecknas.

FSSK menar att föreningarna i likhet med tidigare avtal kan åläggas att underhålla och reparera stadens egendom samt att krav om föreningarna ska teckna egna försäkringar för att klara dessa åtaganden kan sättas.

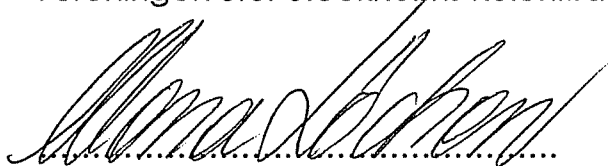
FSSK menar att reglemente ska skrivas för Forum för koloniträdgårdar.

FSSK anser att i avtalen ska stå att man ska vara medlem i FSSK.

FSSK anser att staden har ansvaret för uppdatering av "Leve koloniträdgården".

Stockholm den 18 maj 2009

Föreningen Stor-Stockholms Koloniträdgårdar (FSSK) genom

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Mona Löchen', written over a horizontal dotted line.

Mona Löchen  
ordförande